



# CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT  
AUTORITATEA JUDEȚEANĂ DE TRANSPORT



• Tel.: +40-241.488.458 • e-mail: [consjud@cjc.ro](mailto:consjud@cjc.ro) •

Nr. 685/ 07.01.2022

APROBAT,  
PREȘEDINTE  
Mihai LUPU

U

## NOTĂ CONCEPTUALĂ

Privind “ **Reabilitare, modernizare și schimbare destinație din construcție administrativă/ social-culturală – farmacie în construcție pentru sănătate - Centrul de Sănătate Mintală Adulți, situată în municipiul Constanța, str. Izvor, nr. 27**”

### 1. Informații generale privind obiectivul de investiții propus:

#### 1.1. Denumirea obiectivului de investiții:

“Reabilitare, modernizare și schimbare destinație din construcție administrativă/ social-culturală – farmacie în construcție pentru sănătate - Centrul de Sănătate Mintală Adulți, situată în municipiul Constanța, str. Izvor, nr. 27”

#### 1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Consiliul Județean Constanța

#### 1.3. Finanțare:

Bugetul Local

#### 1.4. Beneficiarul investiției:

Județul Constanța

## 2. Necesitatea și oportunitatea obiectivului de investiții propus

### *Obiectiv general:*

Spitalul Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța, prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 41174/ 22.11.2021, ne solicită sprijin în vederea identificării și amenajării unui spațiu de aproximativ 150,00 mp pentru desfășurarea în condiții optime a activității specifice a Centrului de Sănătate Mintală Adulți Constanța.

Astfel, a fost identificat imobilul situat în municipiul Constanța, str. Izvor, nr. 27, format din construcție în suprafață de 175,00 mp și teren în suprafață de 640,00 mp, în vederea desfășurării activității Centrului de Sănătate Mintală Adulți.

### *Obiective specifice:*

*Reabilitarea, modernizarea și schimbarea destinației din construcție administrativă/ social-culturală – farmacie în construcție pentru sănătate - Centrul de Sănătate Mintală Adulți.*

#### *2.1. Scurtă prezentare privind:*

##### *a) deficiențe ale situației actuale*

În prezent pe amplasamentul în suprafață de **640,00 mp** se află o construcție cu regim de înălțime parter având destinația de construcție administrativă/ social culturală - farmacie nefuncțională, în suprafață de **175,00 mp**.

Pentru verificarea stării tehnice a clădirii privind structura de rezistență, precum și a instalațiilor aferente acesteia, dar și din necesitatea schimbării destinației construcției din clădire administrativă/ social culturală – farmacie în construcție pentru sănătate - Centrul de Sănătate Mintală Adulți Constanța este necesară întocmirea documentației tehnico-economice, faza: **Documentație de Avizare a lucrărilor de Intervenții (DALI)**, conform H.G. nr. 907/ 29.11.2016, cu modificările și completările ulterioare, privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/ proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice.

Aceste documentații sunt necesare pentru stabilirea măsurilor de amenajare, precum și pentru schimbarea destinației clădirii mai sus menționate.

##### *b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investiții*

Prin realizarea acestei investiții se vor asigura condiții corespunzătoare în vederea desfășurării activităților specifice pentru această clădire – Centrul de Sănătate Mintală Adulți.

##### *c) impactul negativ previzionat în cazul nerealizării obiectivului de investiții*

În cazul nerealizării obiectivului de investiții previzionat acesta se va degrada și mai mult în timp, ceea ce va conduce la demolarea acestuia, lucru care va avea un impact negativ, cu costuri de demolare similare.

*2.2. Prezentarea după caz, a obiectivelor de investiții cu aceleași funcțiuni sau funcțiuni similare cu obiectivul de investiții propus, existente în zonă, în vederea justificării necesității realizării obiectivului de investiții propus*

Nu este cazul

*2.3. Existența, după caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, în cadrul cărora se poate încadra obiectivul de investiții propus*

Nu este cazul

*2.4. Existența, după caz, a unor acorduri internaționale ale statului care obligă partea română la realizarea obiectivului de investiții*

Nu este cazul

*2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investiției*

Obiectivul general al proiectului constă în punerea la dispoziția Spitalului Clinic Județean de Urgență "Sfântul Apostol Andrei" Constanța a unui imobil corespunzător pentru desfășurarea activității Centrului de Sănătate Mintală Adulți Constanța.

### **3. Estimarea suportabilității investiției publice**

*3.1. Estimarea cheltuielilor pentru execuția obiectivului de investiții,:*

*Valoarea estimată, fără T.V.A. a serviciilor de proiectare etapele D.A.L.I., D.T.A.C., P.Th., D.D.E., inclusiv serviciile de verificare tehnică și dirigenție de șantier, asistență tehnică, lucrările de execuție, precum și lucrările de organizare de șantier și cheltuieli diverse și neprevăzute este de 1.120.000 lei fără T.V.A.*

*3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentației tehnico-economice aferente obiectivului de investiție, precum și pentru elaborarea altor studii de specialitate în funcție de specificul obiectivului de investiții, inclusiv cheltuielile necesare pentru obținerea avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege.*

Această estimare a fost realizată conform Tabelului nr. 2 privind valorile medii estimate de investiție C+I exprimate în euro/mp fără T.V.A. stabilite în Conferința Națională a Ordinului Arhitecților din România din 30-31 mai 2005:

*Valoare în euro = 1280 euro/mp x 175,00 mp = 224.000 euro fără TVA.*

*Valoare în lei = (1280 euro/mp x 175,00 mp) x 5lei/ euro = 1.120.00,00 lei fără TVA.*

3.3. *Surse identificate pentru finanțarea cheltuielilor estimate (în cazul finanțărilor nerambursabile se va menționa programul operational / axa corespunzătoare, identificată).*

#### **Buget local**

#### **4. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente**

Imobilul situat în municipiul Constanța, str. Izvor, nr. 27 format din clădire parter și teren aferent, face parte din domeniul public al județului Constanța în conformitate cu prevederile HCJC nr. 241/ 2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Constanța, poziția 302 (clădire), respective 303 (teren), fiind înscris în Cartea Funciară nr. 230423, Constanța.

Valoarea de inventar, conform Anexă la HCJC nr. 250/ 11.11.2021 a acestui imobil este în total de 1.010.008,00 lei, astfel:

- Clădire = 163.613,00 lei;
- Teren aferent = 846.395,00 lei.
- 

În acest moment pe amplasamentul în suprafață de 640,00 mp se află un corp de clădire nefuncțional. Instalațiile interioare aferente acesteia sunt afectate, iar structura de rezistență necesită verificare deoarece se propune recompartimentarea ca urmare a schimbării destinației construcției. Astfel este necesar a se lua măsuri pentru reabilitarea și modernizarea acestei clădiri.

Imobilul format din:

- Teren în suprafață de 640,00 mp;
- Clădire Parter având:
  - o suprafața construită = 175,00 mp;
  - o suprafața desfășurată = 175,00 mp;
  - o Suprafață utilă estimată = 140,09 mp.

**5. Particularități ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investiții:**

***a) descrierea succintă a amplasamentului /amplasamentelor propus(e) – localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan –***

Amplasamentul în suprafață de 640,00 mp și clădire în suprafață construită de 175,00 mp (conform Carte Funciară nr. 230423,), este situat în cartierul Coiciu din municipiul Constanța, str. Izvor, nr. 27..

***b) relațiile cu zone învecinate, accesuri și/sau căi de acces posibile:***

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele de circulație din zonă:

- Strada Izvor;
- Strada Răzoarelor.

***c) surse de poluare existente în zonă:***

Situată în cartierul Coiciu (zonă de case) o zonă aerată și ventilată, nu se confruntă cu probleme majore de poluare ale aerului. Emisiile de poluanți în aer sunt în general reduse și provin ca urmare a arderii combustibililor gazoși/lichizi/ solizi de la instalațiile individuale de producere a apei calde și a căldurii, precum și de la motoarele cu ardere internă ale autovehiculelor (mai rare în această zonă).

***d) particularități de relief:***

Cartierul Coiciu este situat în zona centrală a municipiului Constanța, la o distanță de aproximativ 2 km de țărmul Mării Negre, considerată zonă de relief litoral.

***e) nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților***

Zona dispune de rețele de utilități diversificate: apă-canal, energie electrică, gaze, telefonie-internet.

***f) existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/ protejare în măsura în care pot fi identificate***

Nu este cazul;

***g) posibile garanții de servitute***

Nu este cazul;

***h) condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:***

Vor fi stabilite de către un expert tehnic pe baza unei expertize tehnice efectuate asupra construcției existente ale obiectivului propus.

*i) reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate:*

Plan urbanistic general sau plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent;

*j) existența de monumente istorice / de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specific în cazul existenței unor zone protejate:*

Nu este cazul;

**6. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:**

*a) destinație și funcțiuni:*

construcție pentru sănătate: Centrul de Sănătate Mintală Adulți Constanța;

*b) caracteristici, parametri și date tehnice specific preconizate:*

- consolidarea elementelor de rezistență afectate
- demolarea elementelor nestructurale în vederea recompartimentării
- izolarea corespunzătoare a elementelor de construcție
- refacerea instalațiilor electrice, sanitare, termice, hidranți interiori și exteriori, etc.
- refacerea finisajelor interioare și exterioare

Acestea vor contribui la îmbunătățirea condițiilor de desfășurare a activității;

*c) durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/ funcțiilor propuse:*

Conform prevederilor H.G. 2139/30.11.2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

*d) nevoi/ solicitări funcționale specifice:*

Nu este cazul;

**7. Justificarea necesității elaborării, după caz, a:**

o *Studiului de fezabilitate, în cazul obiectivelor/proiectelor majore de investiții:*

Nu este cazul

o *Expertizei tehnice și, după caz, a auditului energetic ori a altor studii de specialitate, audituri sau analize relevante, inclusiv analiza diagnostic, în cazul intervențiilor la construcții existente:*

- studiu geotehnic în vederea expertizării terenului de fundare precum și a stării fundațiilor existente;

- studiu topografic în vederea realizării sistematizării pe verticală;

- expertiza tehnică în vederea stabilirii lucrărilor de consolidare a structurii de rezistență.

o ***Studiu de fundamentare a valorii resursei culturale referitoare la restricțiile și permisivitățile asociate cu obiectivul de investiții, în cazul intervențiilor pe monumente istorice sau în zone protejate:***

Nu este cazul

Direcția Generală Administrare Domeniului Public și Privat

-Autoritatea Județeană de Transport

Director General

Ermil Chelariu

Director General Adjunct,

Cristian Hagea

Șef Serviciu A.D.P.P.,

Silvia Voicu

Redactat și întocmit,

Consilier Modoran Ion

Serviciul A.D.P.P